

No.5

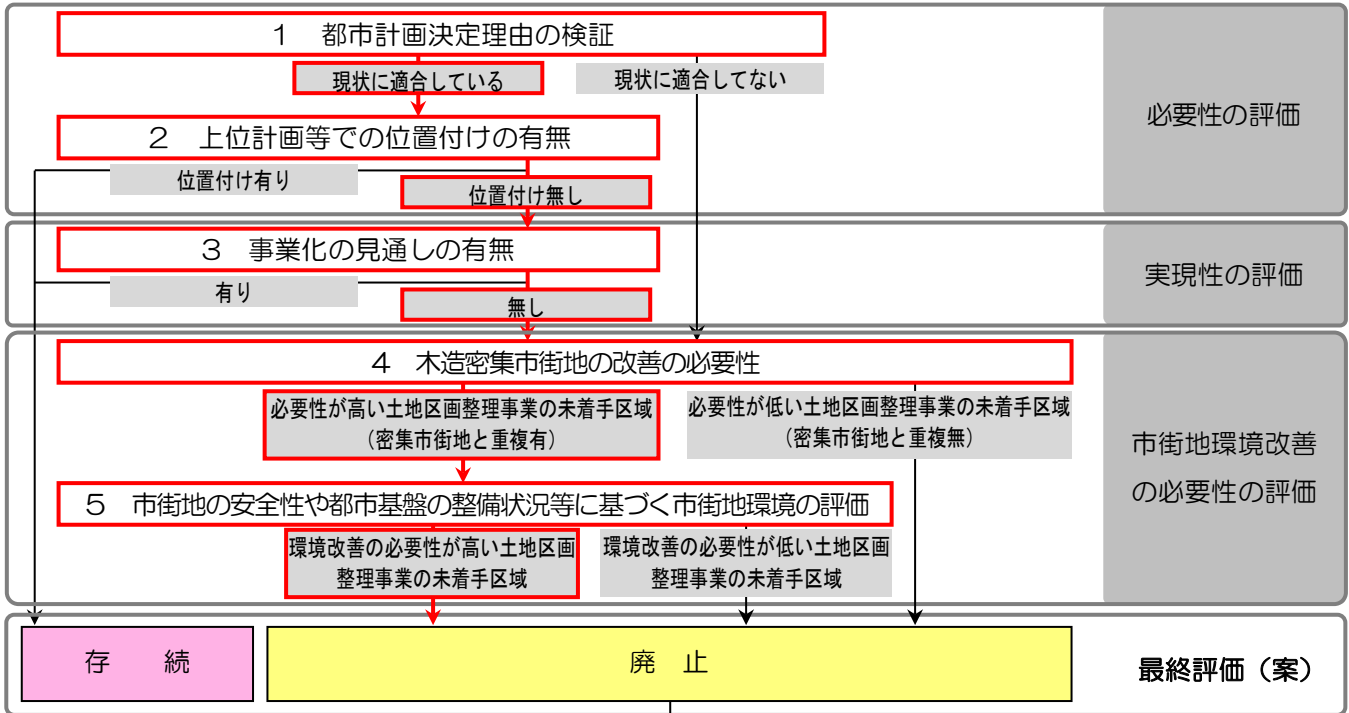
土地区画整理事業の評価調書

松ヶ崎

(平成25年1月21日)

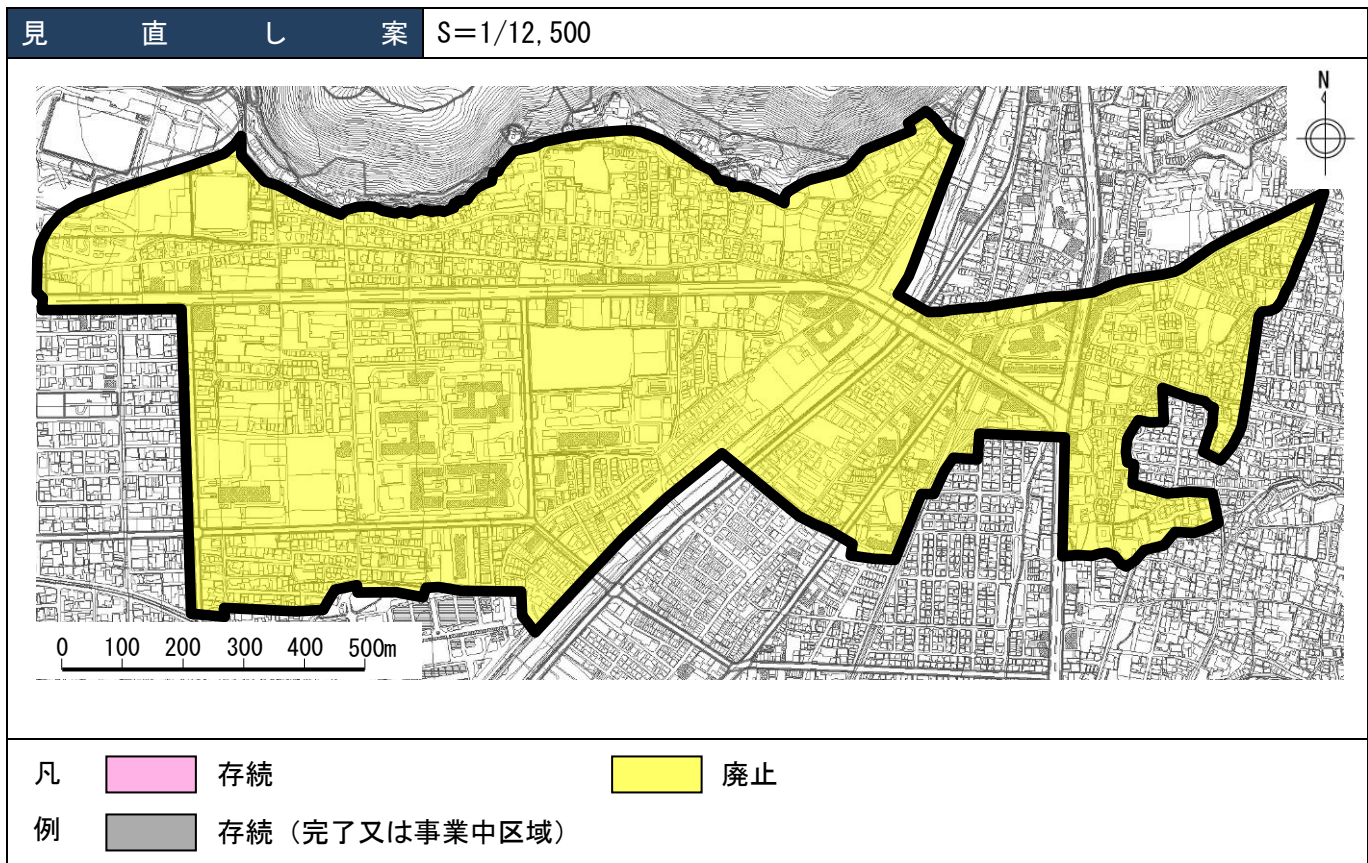
松ヶ崎地区土地区画整理事業の見直し方針

1. 見直し案



- 市街地環境改善に必要な手法を検討
- ・行き止まり道路の解消
 - ・細街路の拡幅
 - ・部分的な土地区画整理事業の活用（市が施行する場合は、新たに都市計画決定）
 - ・単体として必要な公共施設は別途、整備・誘導
- 見直し後の取組

※詳細の評価内容は5松ヶ崎-2頁の「2. 見直し評価結果と内容」を参照



2. 見直し評価結果と内容

評価指標	評価結果	評価内容
1 都市計画決定理由の検証	現状に適合している	適合 決定理由①：住居地域として適切な市街化を図る 本地区は、木造密集市街地が一部重複するため、住居地域として適切な市街化を図るという決定理由は現状に適合している。
		不適合 決定理由②：公共施設を整備する 本地区は、北山通が完成するなど、都市計画施設は宝池公園の一部を除いて概ね整備済であるため、公共施設を整備するという決定理由は現状に適合していない。
2 上位計画等での位置付けの有無	位置付け無し	上位、関連計画に政策的なプロジェクトとして土地区画整理事業を推進する計画はない。
3 事業化の見通しの有無	無し	<事業着手の見通し> ・本計画区域での土地区画整理事業の事業着手の見通しはない。 ※多数の関係権利者が存在するため、事業が長期化し、早期の事業効果の発現が期待できない。
		<住民主体の取組・機運> ・土地区画整理事業に対する具体的な取組や機運の高まりはない。
4 木造密集市街地の改善の必要性	必要性が高い 土地区画整理事業の未着手区域	「全国共通の指標による木造密集市街地」と一部重複する区域がある。 ※「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」
5 市街地の安全性や都市基盤の整備状況等に基づく市街地環境の評価	環境改善の必要性が高い 土地区画整理事業の未着手区域	延焼のしにくさ、避難のしやすさ、都市基盤の整備状況の全ての評価に課題のある区域がある。

「1 都市計画決定理由の検証」で決定理由が複数ある場合は、その一つでも現状に適合している場合に「現状に適合している」、全てが現状に適合していない場合に「現状に適合していない」としている。



見直し（素案）	計画面積（ha）	未着手面積（ha）	廃止面積（ha）
区域の全廃止	101.5	101.5	101.5

《土地区画整理事業を廃止する区域における、今後のまちづくりについて》

本地区は、「全国共通の指標による木造密集市街地」と一部重複する区域があり、また、「延焼のしにくさ」、「避難のしやすさ」、「都市基盤の整備状況」の全ての評価において課題のある区域を含んでいることから、土地区画整理事業の廃止後も、市街地環境の改善に必要な手法として、①行き止まり道路の解消、②細街路の拡幅、③部分的な土地区画整理事業の活用などを検討する区域である。

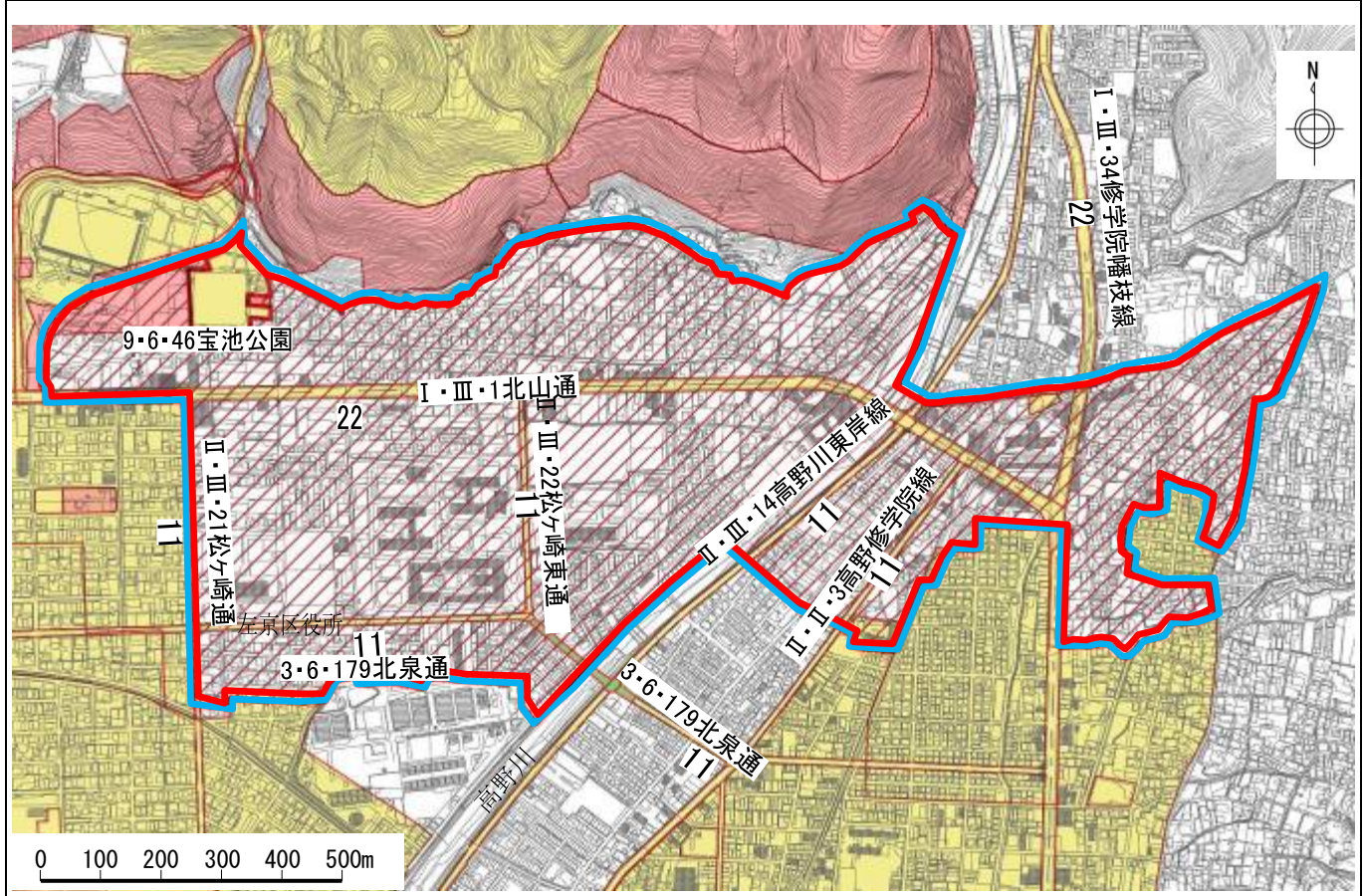
また、本地区内には未着手の都市計画道路が存在するため、事業効果等を踏まえて整備に向けた検討を行う。

3. 地区の概要

名	称	松ヶ崎地区土地区画整理事業	行政区	左京区	
都市計画決定告示(当初)	昭和36年8月16日	全体面積	101.5ha	未着手面積	101.5ha
都市計画決定理由等	<p>・本地区は、国立国際会館の建設予定地である宝池公園に隣接し、西南及び南東部を区画整理完了区域に囲まれた住居地域として理想的条件を備えているが、地区内公共施設が未整備のため、都市機能に著しい支障を来している。国立国際会館建設に伴う宝ヶ池周辺の整備事業の一環として、本地区の適切な市街化を図るため本案のように土地区画整理事業を施行すべき区域を決定しようとするものである。</p>				

都市計画変更の内容	変更なし
-----------	------

土地区画整理事業の施行状況図	S=1/12,500
----------------	------------



凡	— (Blue outline)	土地区画整理事業区域	— (Red outline)	都市計画道路・公園 未着手
列	— (Hatched)	土地区画整理事業 未着手	— (Green fill)	土地区画整理事業・都市計画道路・公園 事業中
	— (Yellow fill)	土地区画整理事業・都市計画道路・公園 完了		

※都市計画道路上の数字は標準となる幅員

(参考) 土地区画整理事業の地区内における未着手都市計画公園・緑地の見直し(素案)

NO.	種別	名称	見直し(素案)	計画面積(ha)	未着手面積(ha)	廃止面積(ha)
1	広域	宝池公園	存続(変更なし)	128.9	66.2	0.0

施行状況 全域で未着手

完了 又は 事業中

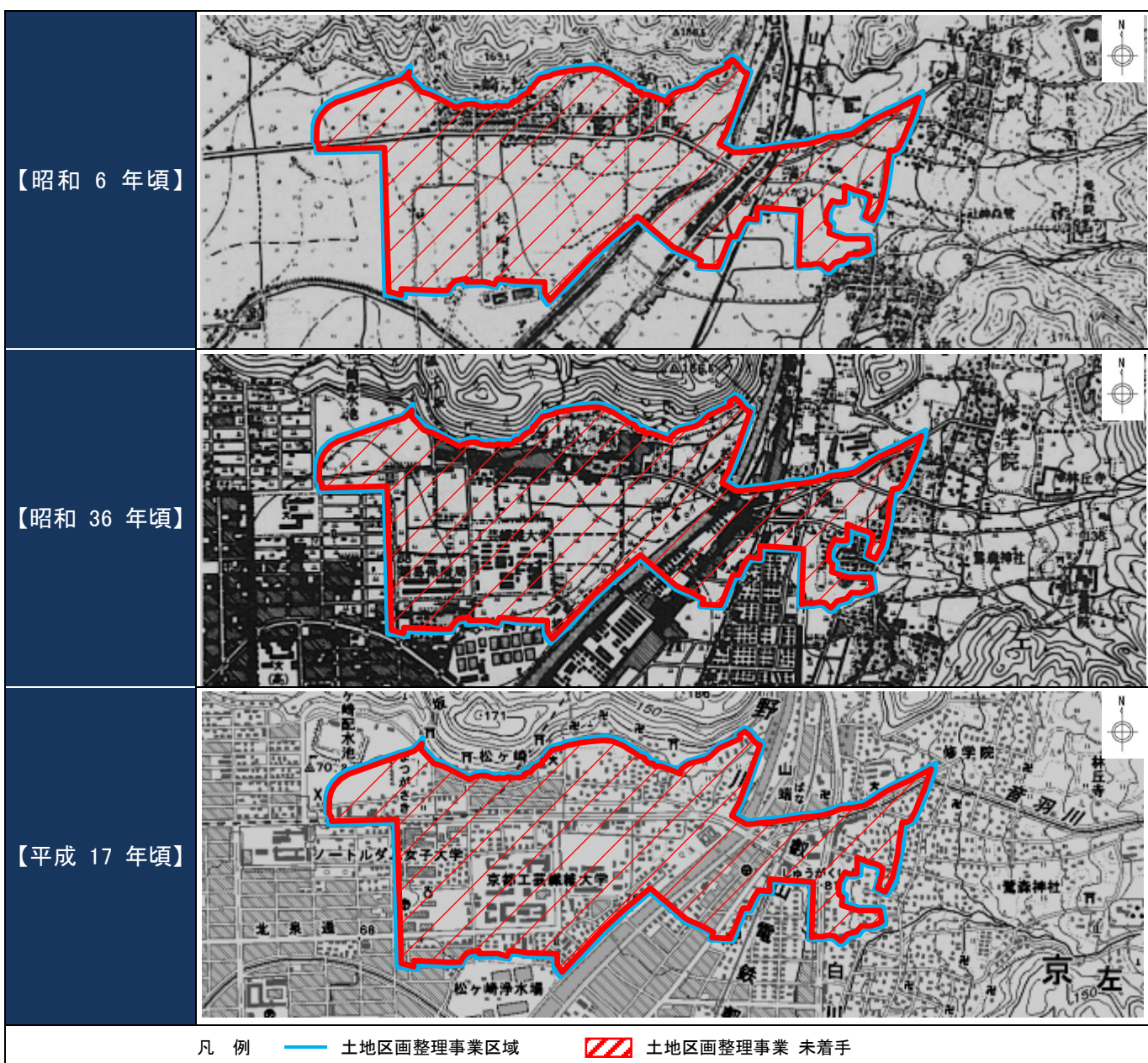
地区名	—	施行面積	—	施行者	—	事業期間	—
-----	---	------	---	-----	---	------	---

未着手

面積	101.5ha	未着手率	100.0%	経過年数(平成24年3月31日基準)	50年
----	---------	------	--------	--------------------	-----

事業に着手していない区域の現況

- ・昭和30年代半ばは、修学院駅周辺と旧街道沿いの集落や地区中央部の大学等のほかは概ね農地であったが、現在は住宅や大学を中心とした市街地が形成されているほか、農地が点在している。
- ・地区東部の一部は、「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」に基づく木造密集市街地と重複している。



No.6

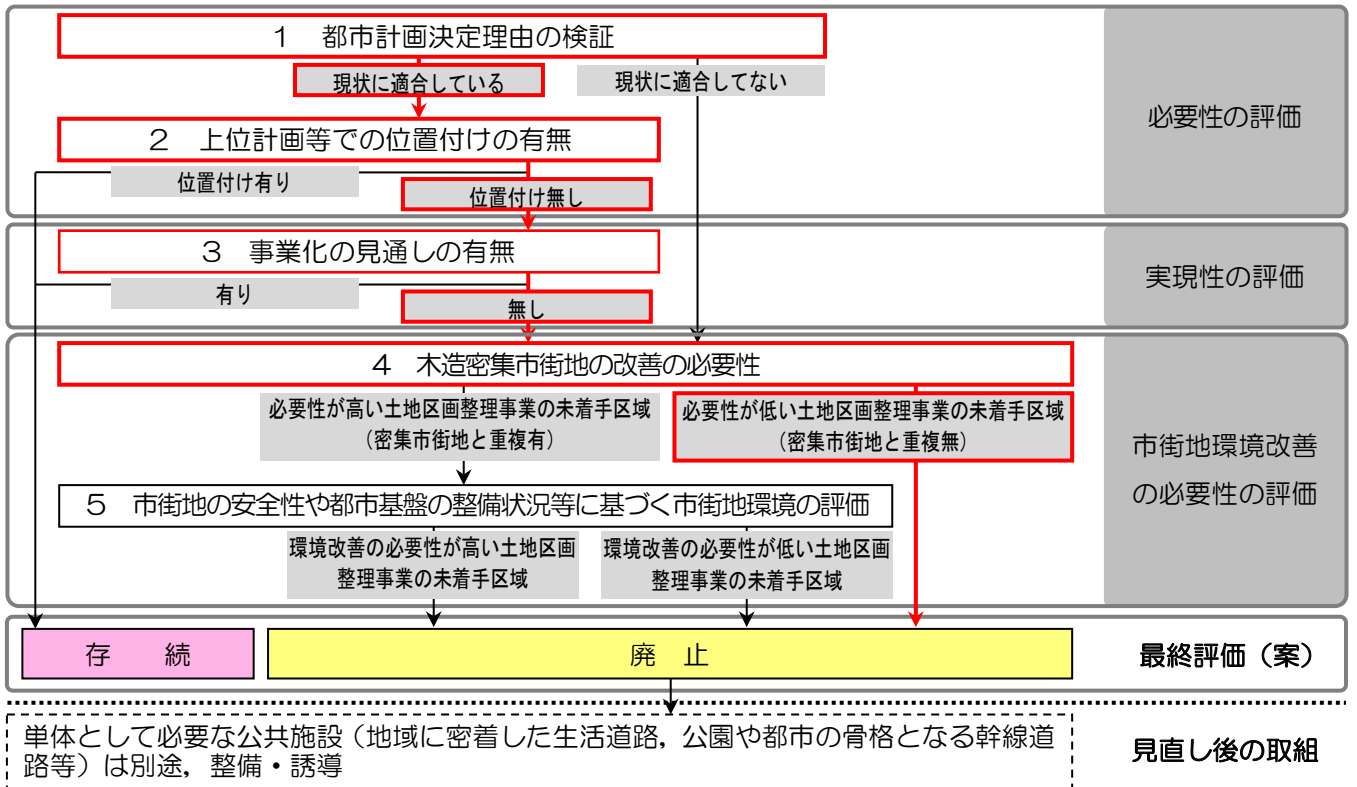
土地区画整理事業の評価調書

山科東部

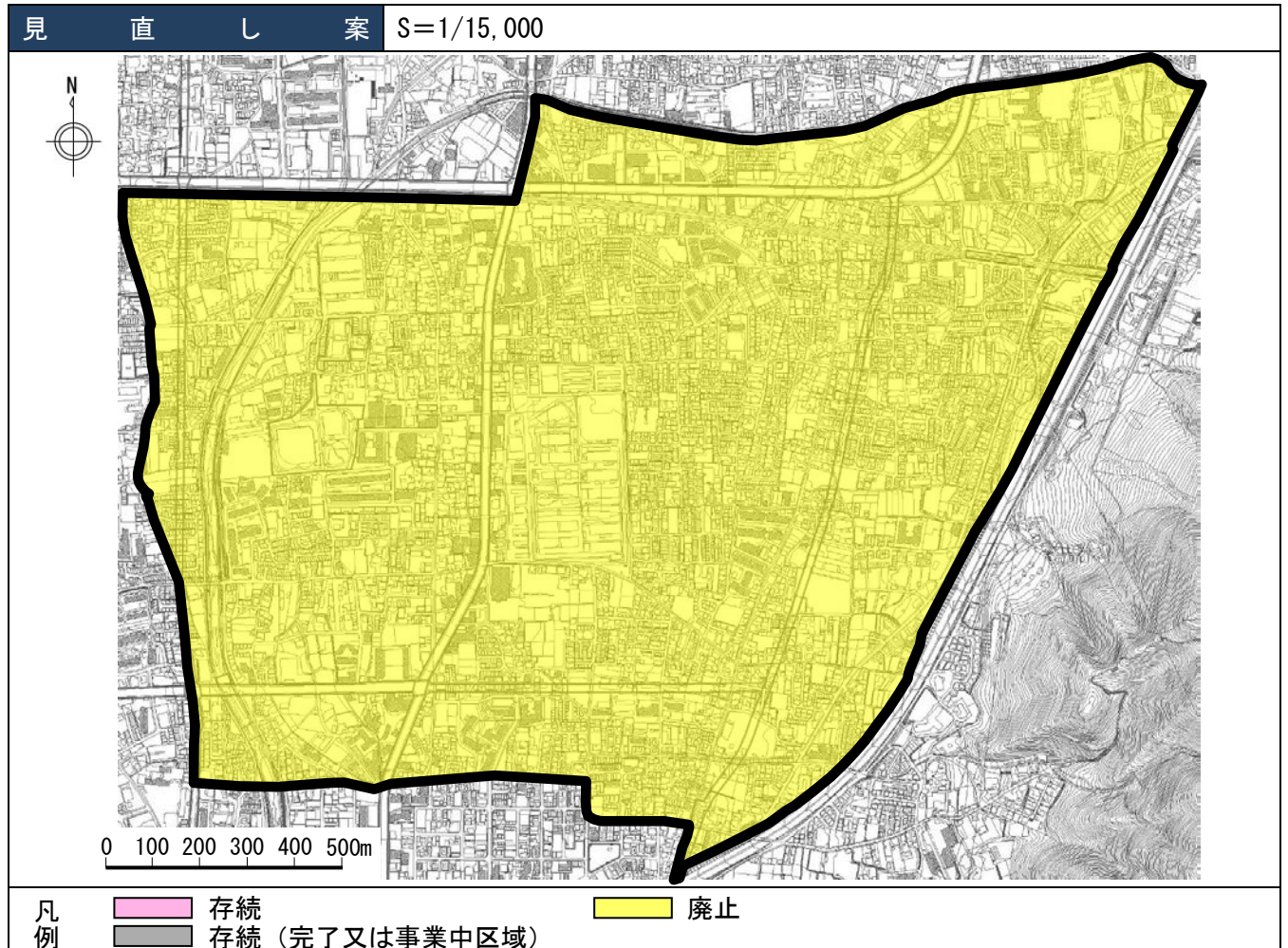
(平成25年1月21日)

山科東部地区土地区画整理事業の見直し方針

1. 見直し案



※詳細の評価内容は6山科東部-2頁の「2. 見直し評価結果と内容」を参照



2. 見直し評価結果と内容

評価指標	評価結果	評価内容
1 都市計画決定理由の検証	現状に適合している	不適合 決定理由①：スプロール化を防止する 本地区は、民間開発などにより、住宅市街地が既に形成されているため、スプロール化を防止するという決定理由は現状に適合していない。
		適合 決定理由②：公共施設を整備する 本地区は、未整備の都市計画道路が残っているため、公共施設を整備するという決定理由は現状に適合している。
2 上位計画等での位置付けの有無	位置付け無し	上位、関連計画に政策的なプロジェクトとして土地区画整理事業を推進する計画はない。
3 事業化の見通しの有無	無し	<事業着手の見通し> ・本計画区域での土地区画整理事業の事業着手の見通しはない。 ※多数の関係権利者が存在するため、事業が長期化し、早期の事業効果の発現が期待できない。
		<住民主体の取組・機運> ・土地区画整理事業に対する具体的な取組や機運の高まりはない。
4 木造密集市街地の改善の必要性	必要性が低い 土地区画整理事業の未着手区域	「全国共通の指標による木造密集市街地」と重複する区域はない。 ※「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」

「1 都市計画決定理由の検証」で決定理由が複数ある場合は、その一つでも現状に適合している場合に「現状に適合している」、全てが現状に適合していない場合に「現状に適合していない」としている。

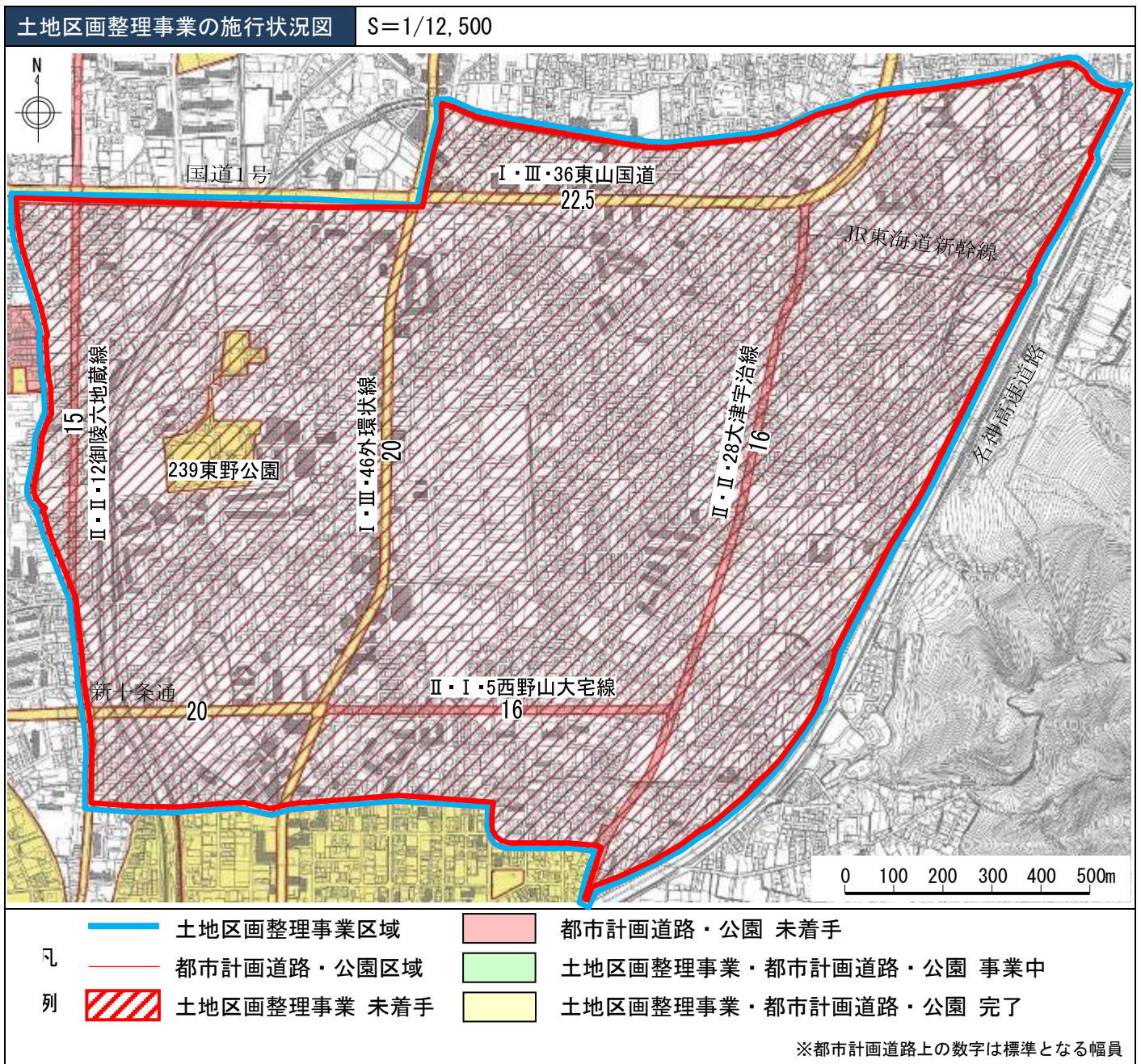
見直し（素案）	計画面積（ha）	未着手面積（ha）	廃止面積（ha）
区域の全廃止	251.6	251.6	251.6

《土地区画整理事業を廃止する区域における、今後のまちづくりについて》

本地区は、「全国共通の指標による木造密集市街地」と重複する区域はないが、良好な住環境づくりを目指し、土地区画整理事業の廃止後も、必要に応じて別途、地域に密着した生活道路や公園、都市の骨格となる幹線道路等の公共施設の整備・誘導を行う。

3. 地区の概要

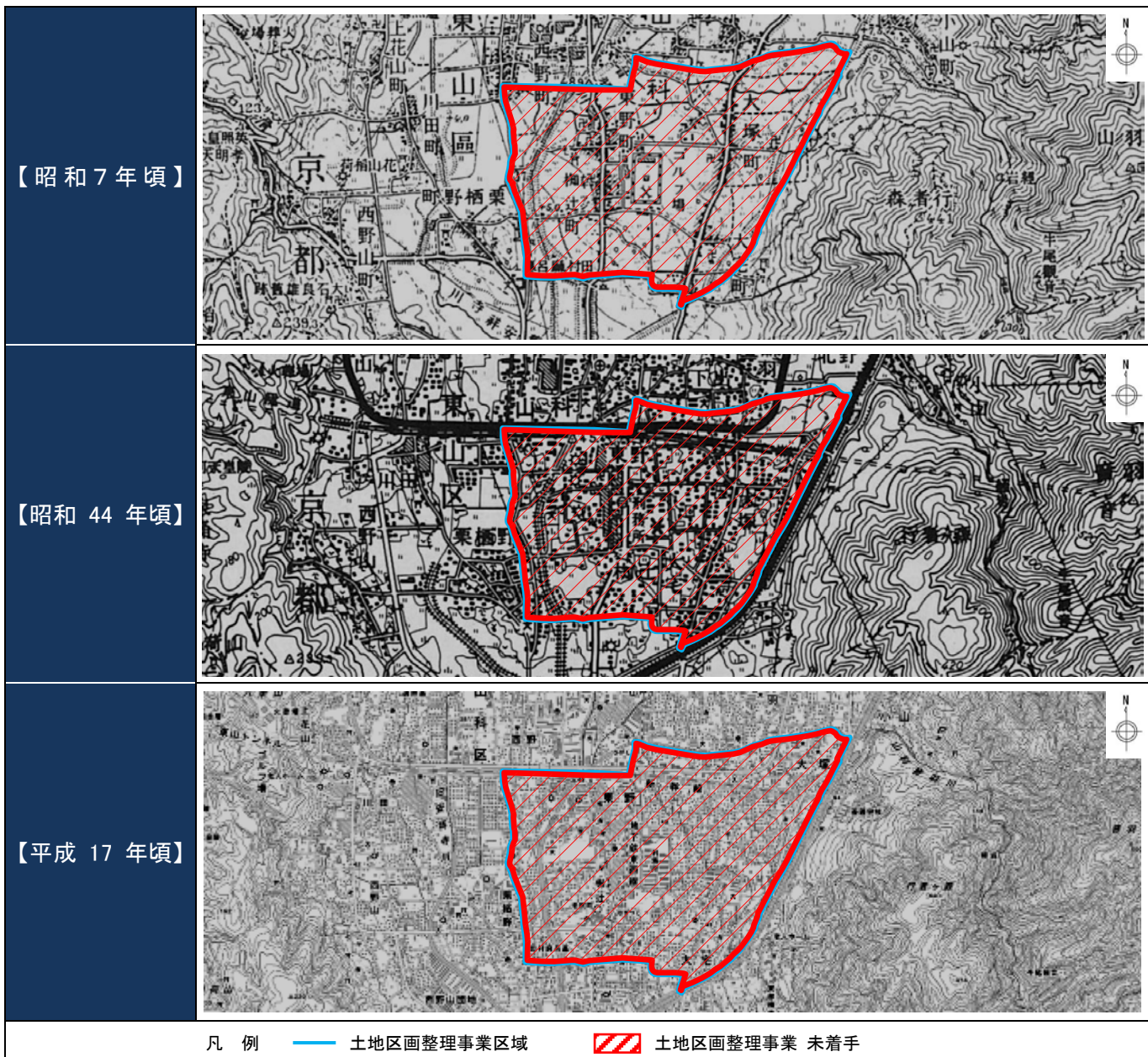
名 称	山科東部地区土地区画整理事業	行政区	山科区		
都市計画決定告示(当初)	昭和39年3月19日	全 体 面 積	251.6ha	未着手面積	251.6ha
都市計画決定理由等	<ul style="list-style-type: none"> ・近時山科東部地区の著しい市街化の傾向に対処して、土地利用の観点から本案のように土地区画整理事業を施行し、もって健全なる市街地の造成を図ろうとするものである。 (以下議事録より要約) ・この地区は急速に土地の利用・開発が進みつつあり、放置すると無秩序な不良市街地と化すことは必至である。 ・都市計画街路をはじめ、土地利用に応じた区画街路を築造し、更に公園の適正な配置を区画整理事業によって実施する。 				
都市計画変更の内容	変更なし				
位 置 図	S=1/100,000				



施行状況	全域で未着手						
完了 又は 事業中							
地区名	—	施行面積	—	施行者	—	事業期間	—
未 着 手							
面積	251.6ha	未着手率	100.0%	経過年数(平成24年3月31日基準)	48年		

事業に着手していない区域の現況

- ・昭和40年代半ばは大規模な農地が点在していたが、現在は地区北部の工場を除き概ね住宅を中心とした市街地が形成されているほか、農地が点在している。



No.7

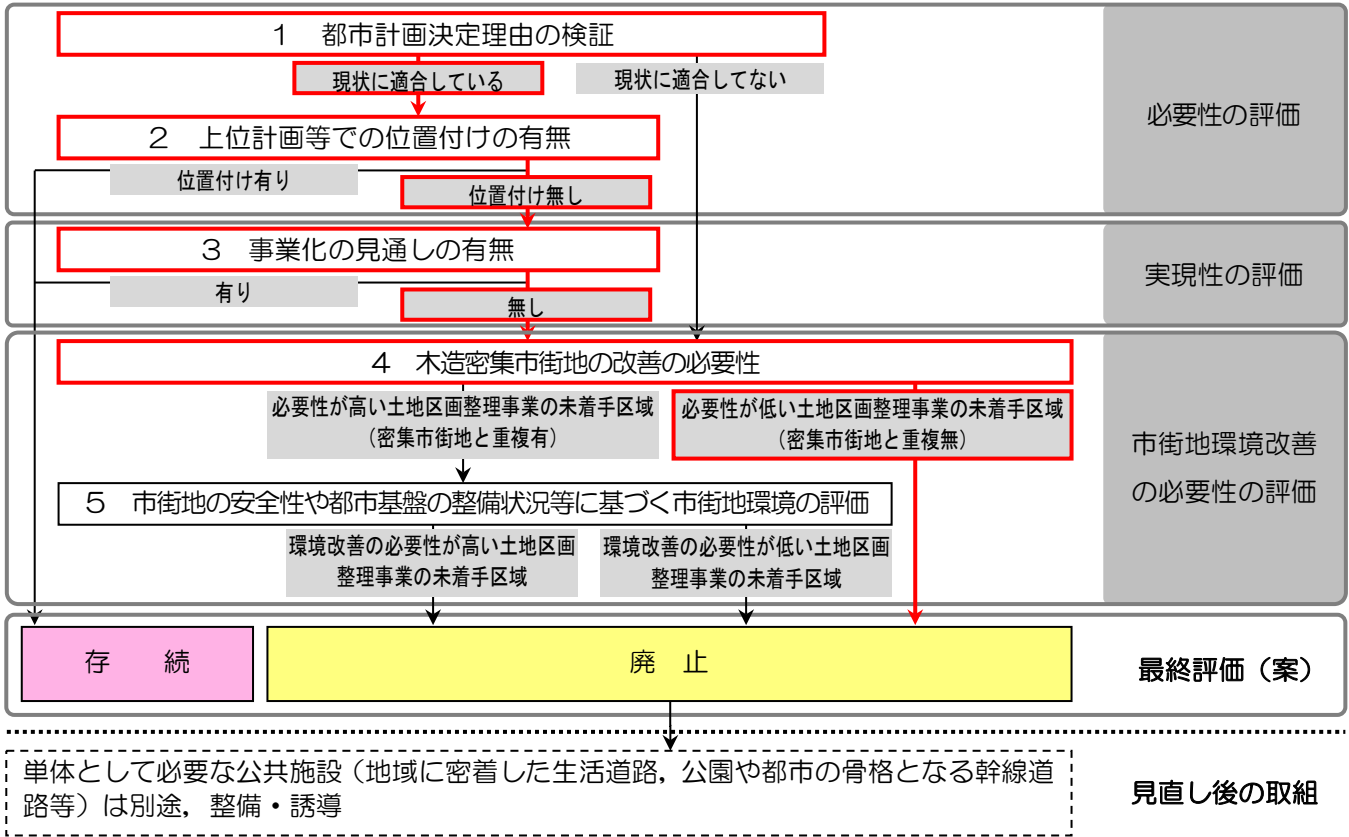
土地区画整理事業の評価調書

洛北第一

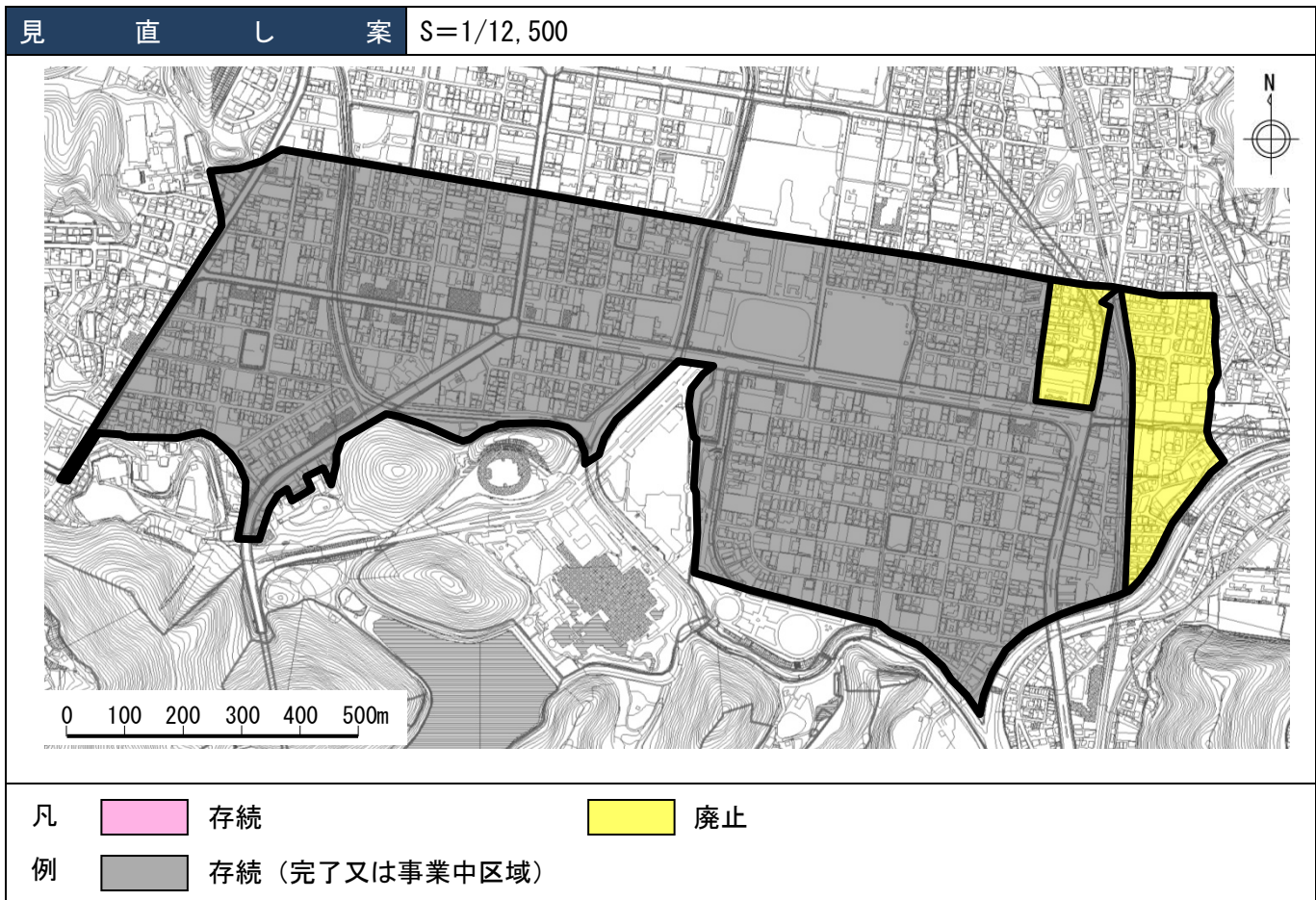
(平成25年1月21日)

洛北第一地区土地区画整理事業の見直し方針

1. 見直し案



※詳細の評価内容は7 洛北第一-2 頁の「2. 見直し評価結果と内容」を参照



2. 見直し評価結果と内容

評価指標	評価結果	評価内容
1 都市計画決定理由の検証	現状に適合している	不適合 決定理由①：スプロール化を防止する 本地区は、約9割の地区で事業が完了し、残りの未着手区域も、民間開発などにより、住宅市街地が既に形成されているため、スプロール化を防止するという決定理由は現状に適合していない。
		適合 決定理由②：公共施設を整備する 本地区は、未整備の都市計画道路が残っているため、公共施設を整備するという決定理由は現状に適合している。
2 上位計画等での位置付けの有無	位置付け無し	上位、関連計画に政策的なプロジェクトとして土地区画整理事業を推進する計画はない。
3 事業化の見通しの有無	無し	<事業着手の見通し> ・本計画区域での土地区画整理事業の事業着手の見通しはない。
		<住民主体の取組・機運> ・土地区画整理事業に対する具体的な取組や機運の高まりはない。
4 木造密集市街地の改善の必要性	必要性が低い 土地区画整理事業の未着手区域	未着手区域で「全国共通の指標による木造密集市街地」と重複する区域はない。 ※「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」

「1 都市計画決定理由の検証」で決定理由が複数ある場合は、その一つでも現状に適合している場合に「現状に適合している」、全てが現状に適合していない場合に「現状に適合していない」としている。



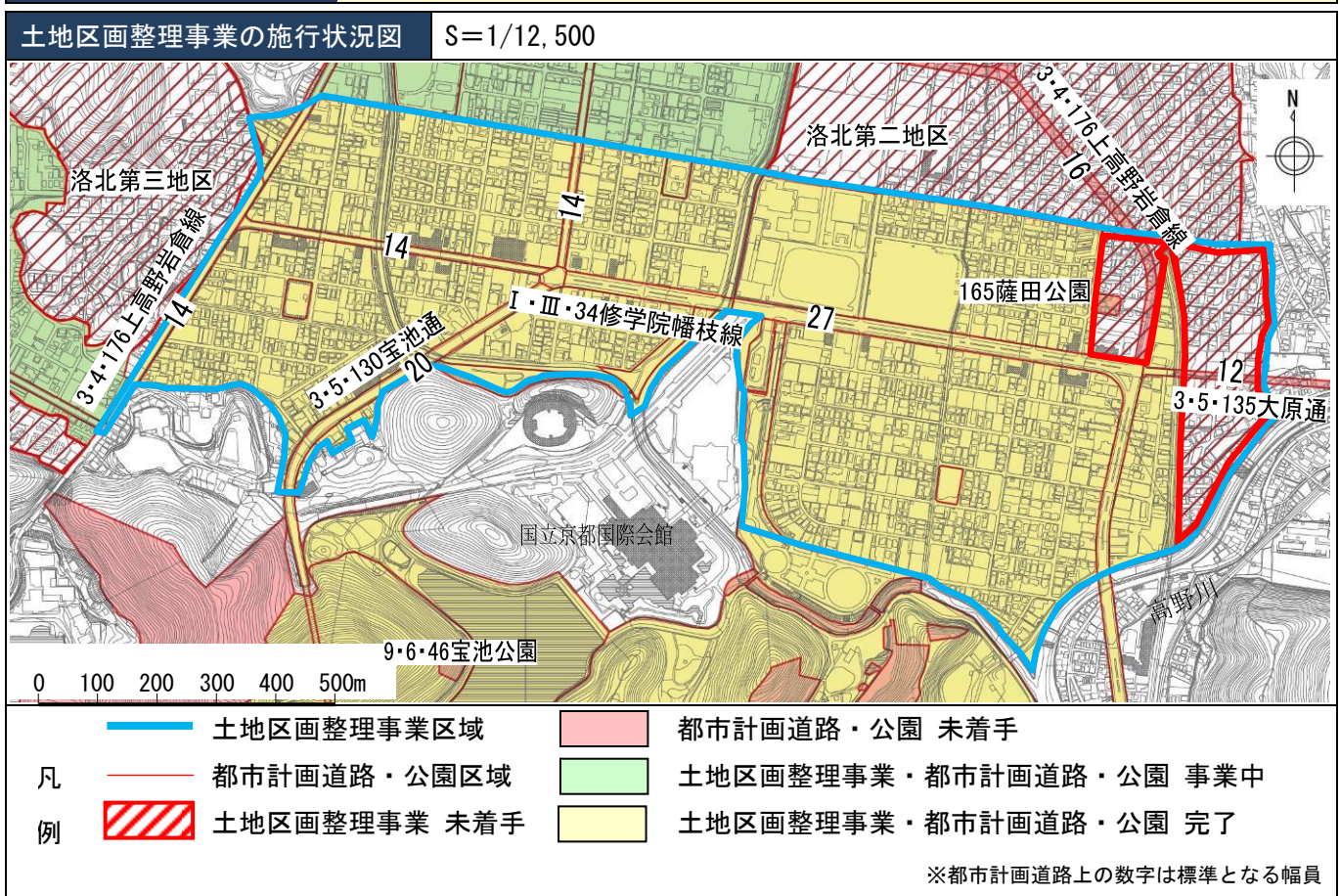
見直し（素案）	計画面積（ha）	未着手面積（ha）	廃止面積（ha）
区域の一部廃止	94.5	9.8	9.8

《土地区画整理事業を廃止する区域における、今後のまちづくりについて》

本地区は、「全国共通の指標による木造密集市街地」と重複する区域はないが、良好な住環境づくりを目指し、土地区画整理事業の廃止後も、必要に応じて別途、地域に密着した生活道路や公園、都市の骨格となる幹線道路等の公共施設の整備・誘導を行う。

3. 地区の概要

名	称	洛北第一地区土地区画整理事業	行政区	左京区	
都市計画決定告示(当初)	昭和40年9月9日	全体面積	94.5ha	未着手面積	9.8ha
都市計画決定理由等	<p>・ 本地域は近時国立国際会議場の完成と都市計画街路の整備に伴い急速に市街化が予想されるので、本案のように決定し、もって健全なる市街地の造成を図ろうとするものである。</p> <p>(以下議事録より要約)</p> <p>・ この地区は、急速に開発市街化される状況にあり、放置すると無秩序な不良市街地と化すことが予測されるため、健全なる市街地の造成を図り、国際会議場の周辺にふさわしい整然とした環境の良好な高級住宅地とするよう、土地区画整理事業を実施するものである。</p>				
都市計画変更の内容	変更なし				



(参考) 土地区画整理事業の地区内における未着手都市計画公園・緑地の見直し(素案)

NO.	種別	名称	見直し(素案)	計画面積 (ha)	未着手面積 (ha)	廃止面積 (ha)
29	街区	薩田公園	区域の全廃止	0.20	0.20	0.20

施行状況 区域東側の一部を除き約 90%完了

完了 又は 事業中

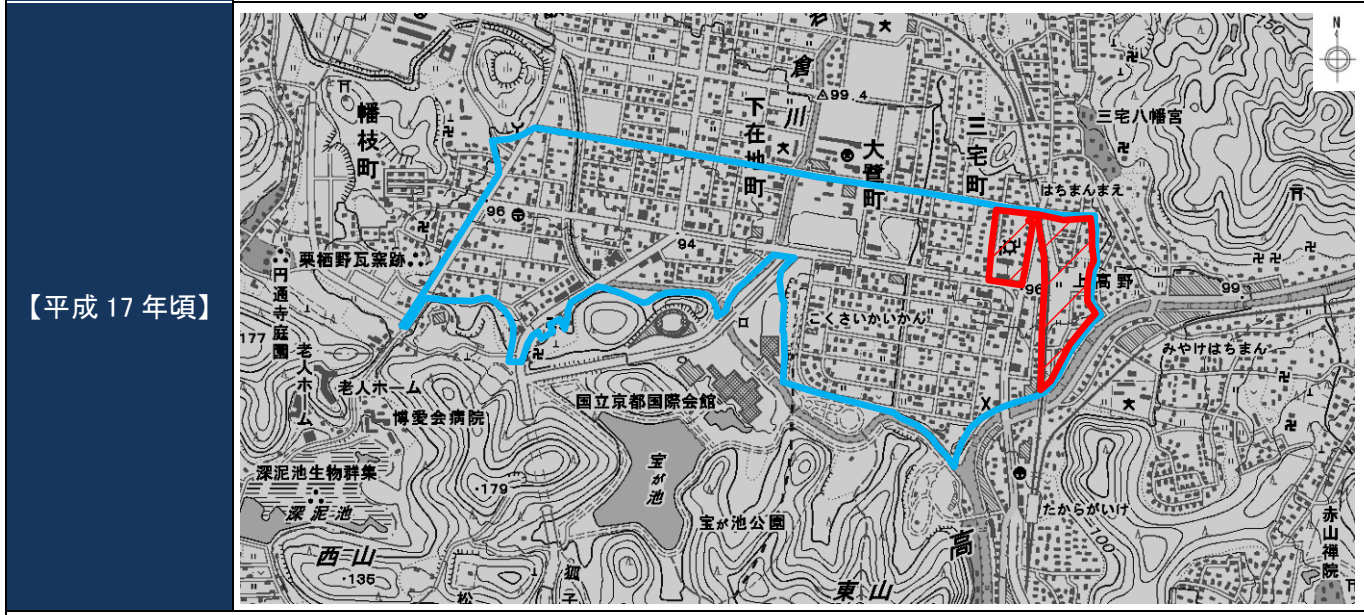
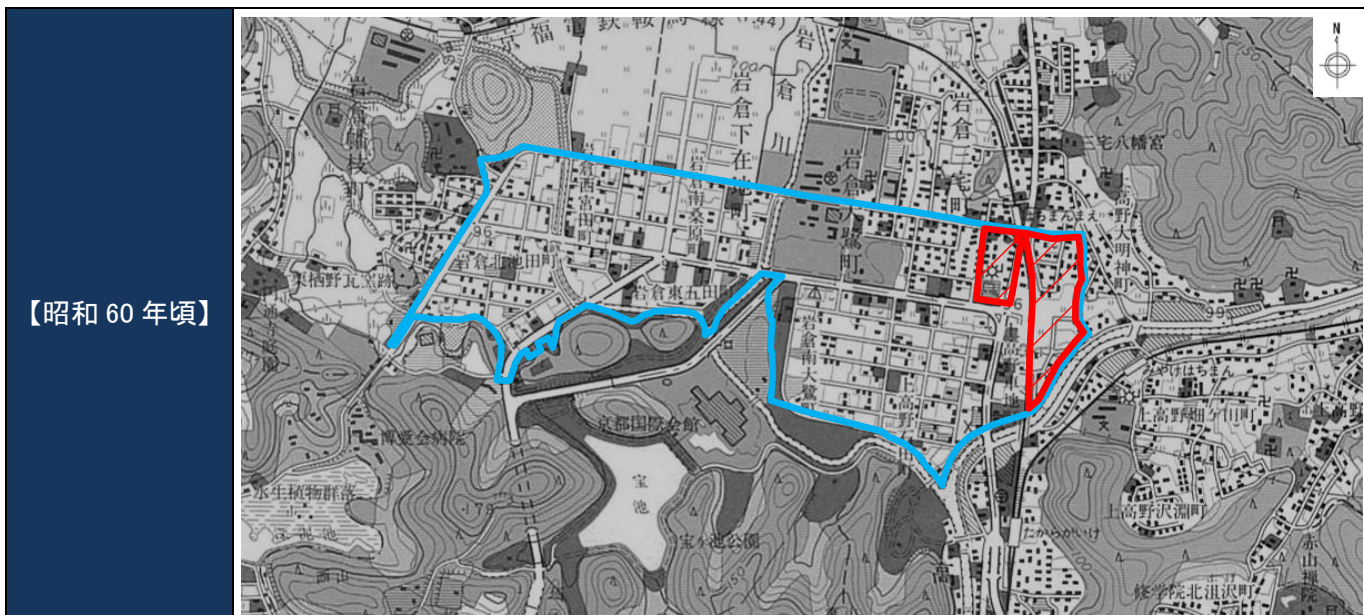
地区名	洛北第一 完了	施行面積	84.7ha	施行者	京都市	事業期間	事業決定:S41.3.26 換地処分:S55.11.1
-----	------------	------	--------	-----	-----	------	--------------------------------

未着手

面積	9.8ha	未着手率	10.4%	経過年数(平成24年3月31日基準)	46年
----	-------	------	-------	--------------------	-----

事業に着手していない区域の現況

・住宅を中心とした市街地が形成されているほか、農地が点在している。



凡例 ——— 土地区画整理事業区域 土地区画整理事業 未着手

No.8

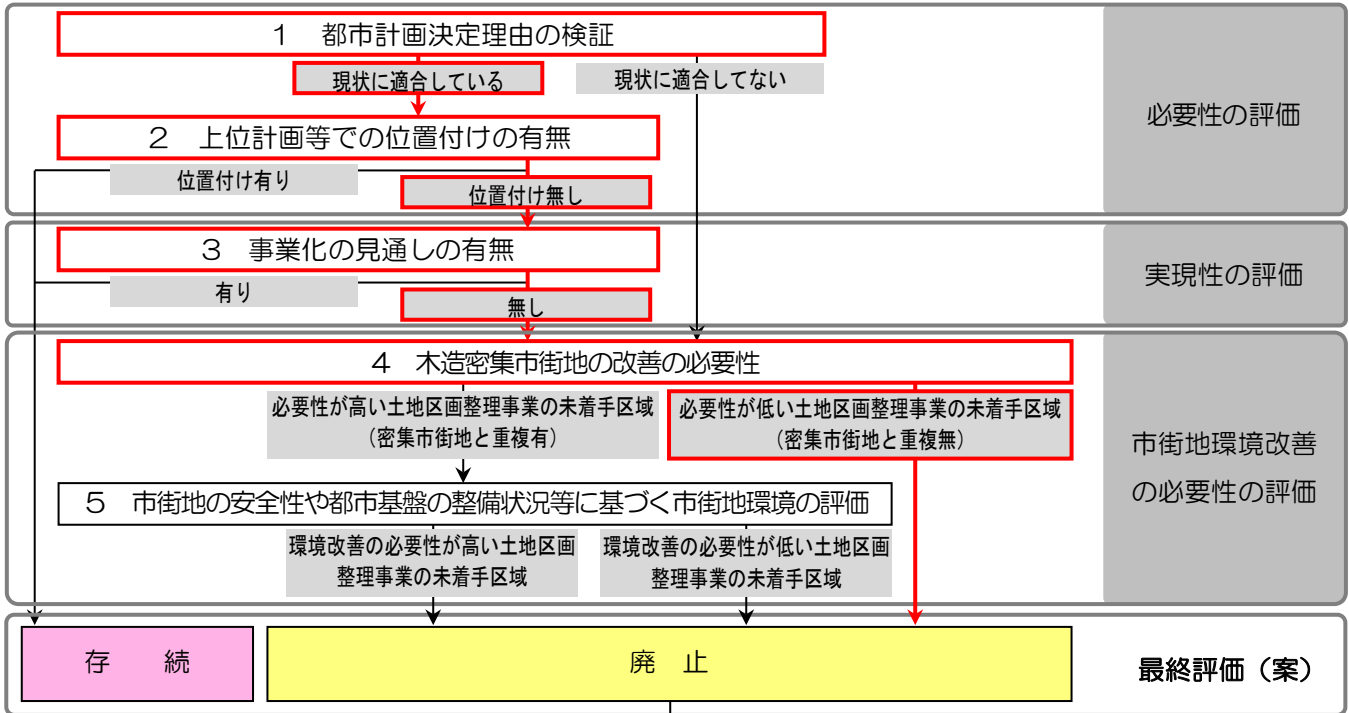
土地区画整理事業の評価調書

洛北第二

(平成25年1月21日)

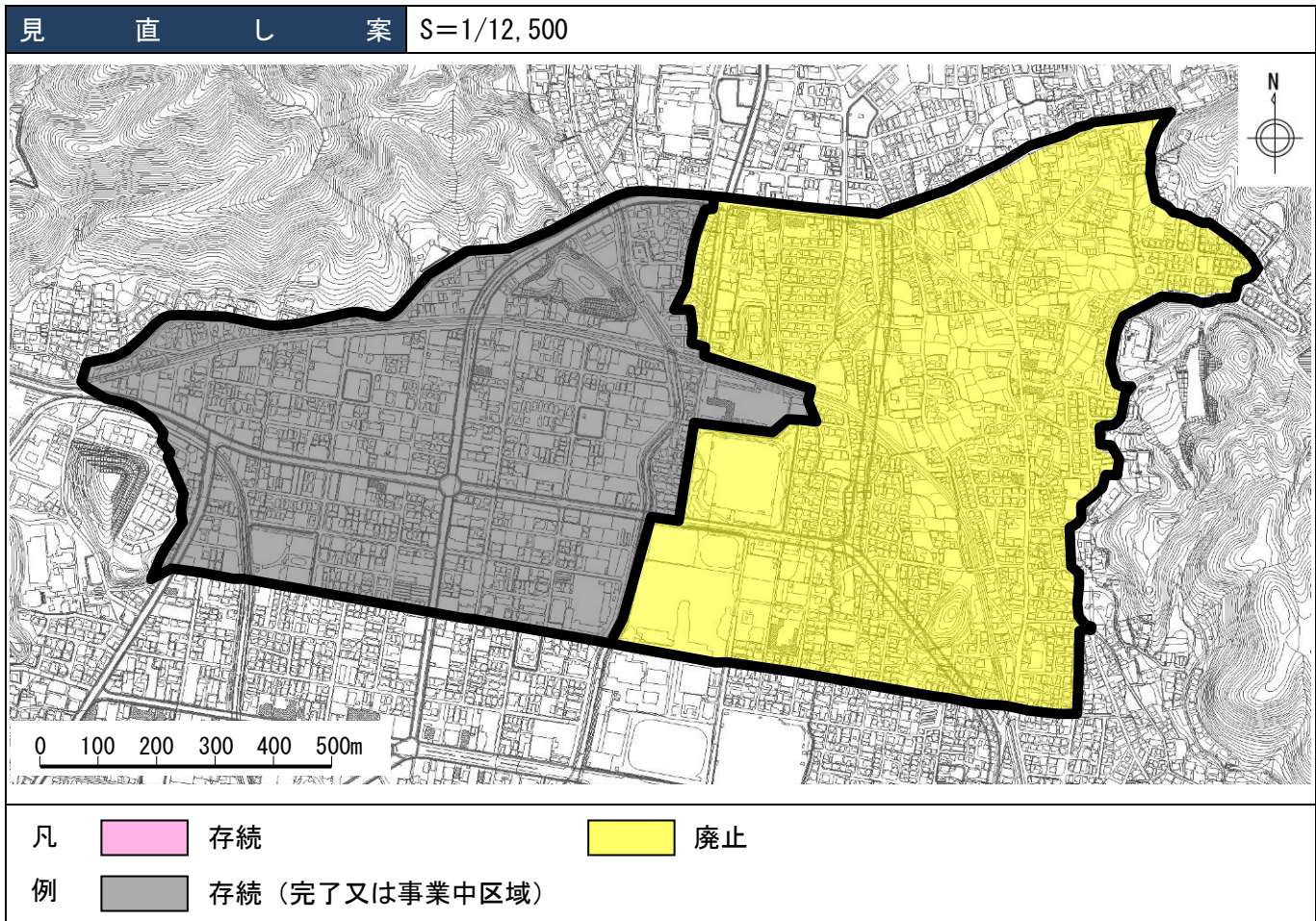
洛北第二地区土地区画整理事業の見直し方針

1. 見直し案



単体として必要な公共施設（地域に密着した生活道路、公園や都市の骨格となる幹線道路等）は別途、整備・誘導 見直し後の取組

※詳細の評価内容は8 洛北第二-2 頁の「2. 見直し評価結果と内容」を参照



2. 見直し評価結果と内容

評価指標	評価結果	評価内容
1 都市計画決定理由の検証	現状に適合している	不適合 決定理由①：スプロール化を防止する 本地区は、約5割の地区で事業に着手し、残りの未着手区域も、民間開発などにより、住宅市街地が既に形成されているため、スプロール化を防止するという決定理由は現状に適合していない。
		適合 決定理由②：公共施設を整備する 本地区は、未整備の都市計画道路が残っているため、公共施設を整備するという決定理由は現状に適合している。
2 上位計画等での位置付けの有無	位置付け無し	上位、関連計画に政策的なプロジェクトとして土地区画整理事業を推進する計画はない。
3 事業化の見通しの有無	無し	<事業着手の見通し> ・本計画区域での土地区画整理事業の事業着手の見通しはない。 ※多数の関係権利者が存在するため、事業が長期化し、早期の事業効果の発現が期待できない。
		<住民主体の取組・機運> ・土地区画整理事業に対する具体的な取組や機運の高まりはない。
4 木造密集市街地の改善の必要性	必要性が低い 土地区画整理事業の未着手区域	未着手区域で「全国共通の指標による木造密集市街地」と重複する区域はない。 ※「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」

「1 都市計画決定理由の検証」で決定理由が複数ある場合は、その一つでも現状に適合している場合に「現状に適合している」、全てが現状に適合していない場合に「現状に適合していない」としている。



見直し（素案）	計画面積（ha）	未着手面積（ha）	廃止面積（ha）
区域の一部廃止	120.0	66.7	66.7

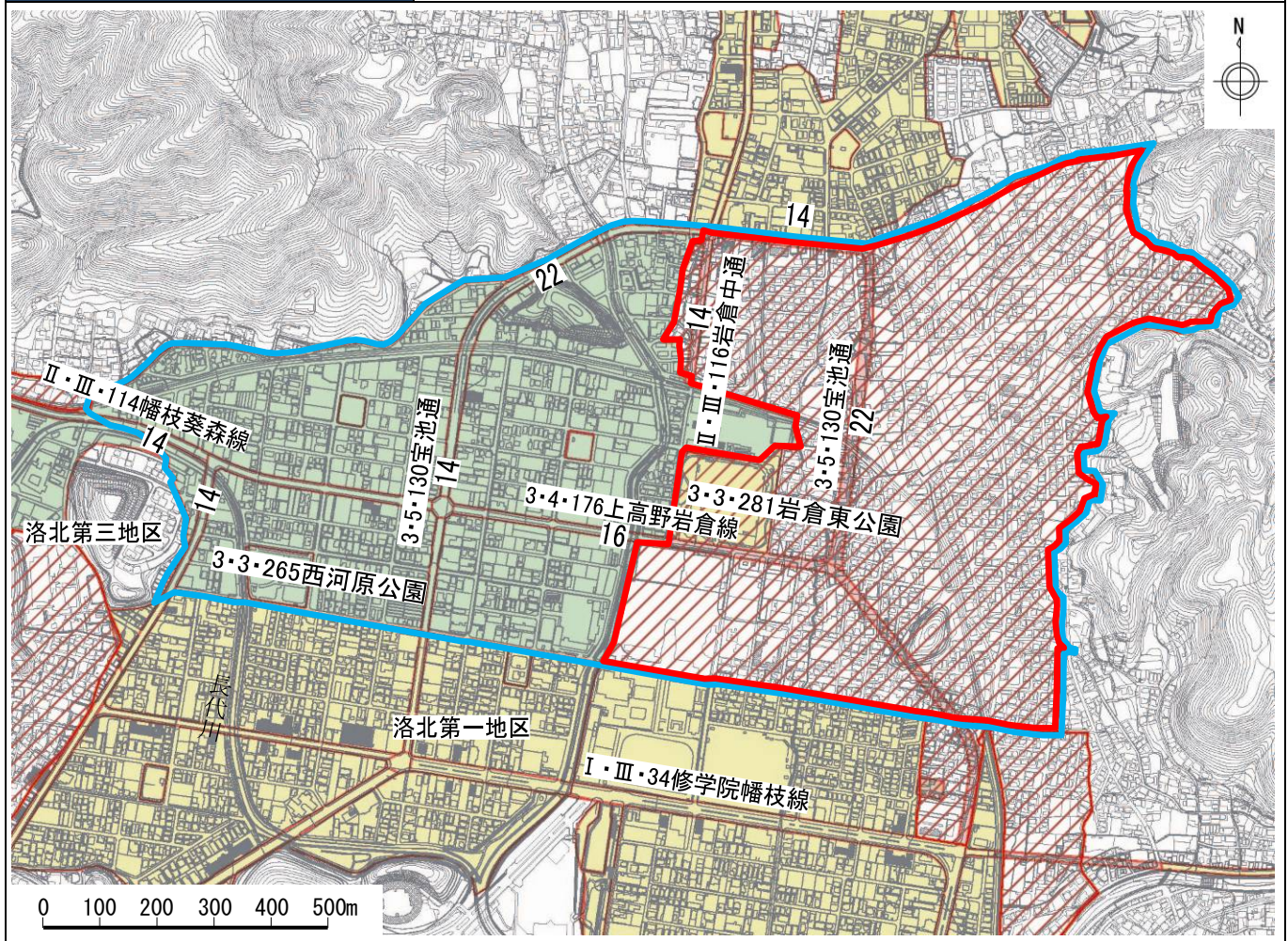
《土地区画整理事業を廃止する区域における、今後のまちづくりについて》

本地区は、「全国共通の指標による木造密集市街地」と重複する区域はないが、良好な住環境づくりを目指し、土地区画整理事業の廃止後も、必要に応じて別途、地域に密着した生活道路や公園、都市の骨格となる幹線道路等の公共施設の整備・誘導を行う。

3. 地区の概要

名 称	洛北第二地区土地区画整理事業	行政区	左京区
都市計画決定告示(当初)	昭和42年4月15日	全 体 面 積	120.0ha
		未着手面積	66.7ha
都市計画決定理由等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地の利用増進を図るため、本案のように決定しようとするものである。(以下議事録より要約) ・ この地区は、京福電鉄が通過し、駅付近を中心に徐々に市街化が進んでおり、このまま放置すると無秩序な不良市街地と化することが予測されるため、健全なる市街地の造成を図り、環境の良好な高級住宅地とするよう、土地区画整理事業を実施するものである。 		
都市計画変更の内容	第1回変更 昭和53年10月17日：内容変更（区域面積変更なし）		

土地区画整理事業の施行状況図	S=1/12,500
----------------	------------



凡 列	— (Blue line)	土地区画整理事業区域	— (Red line)	都市計画道路・公園 未着手
	— (Red line)	都市計画道路・公園区域	■ (Green)	土地区画整理事業・都市計画道路・公園 事業中
	■ (Red hatched)	土地区画整理事業 未着手	■ (Yellow)	土地区画整理事業・都市計画道路・公園 完了

※都市計画道路上の数字は標準となる幅員

施行状況 区域西側で約45%事業中、残りは未着手

完了 又は 事業中

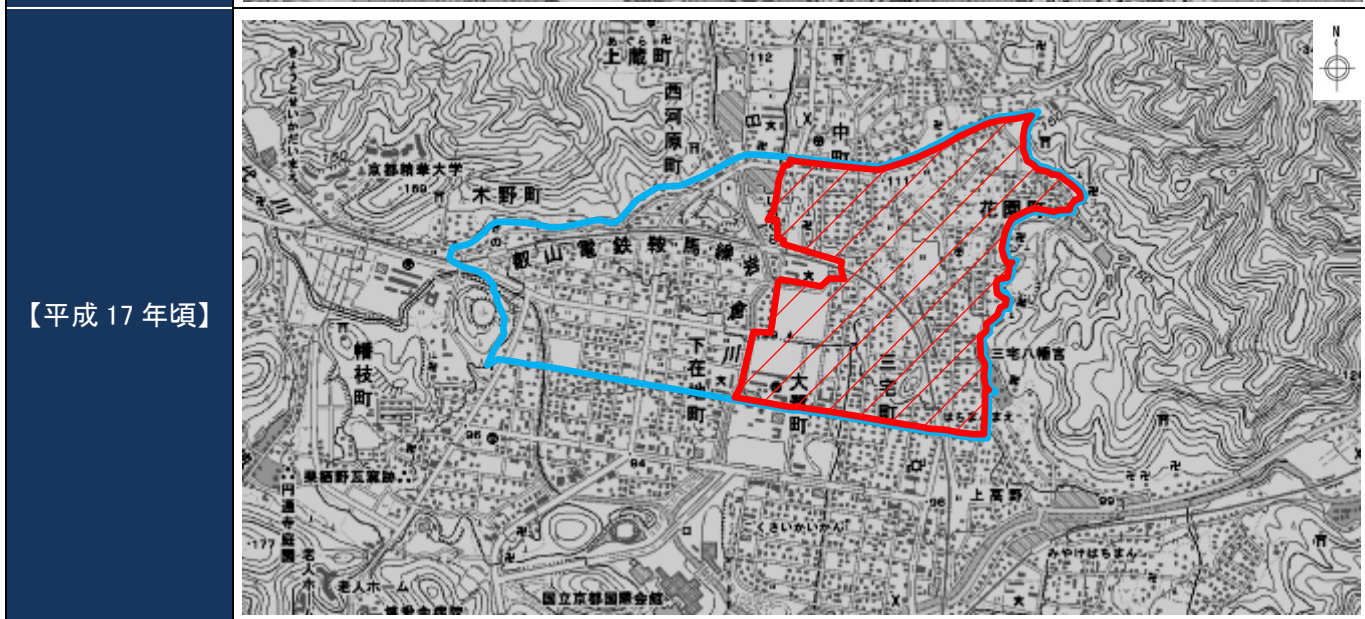
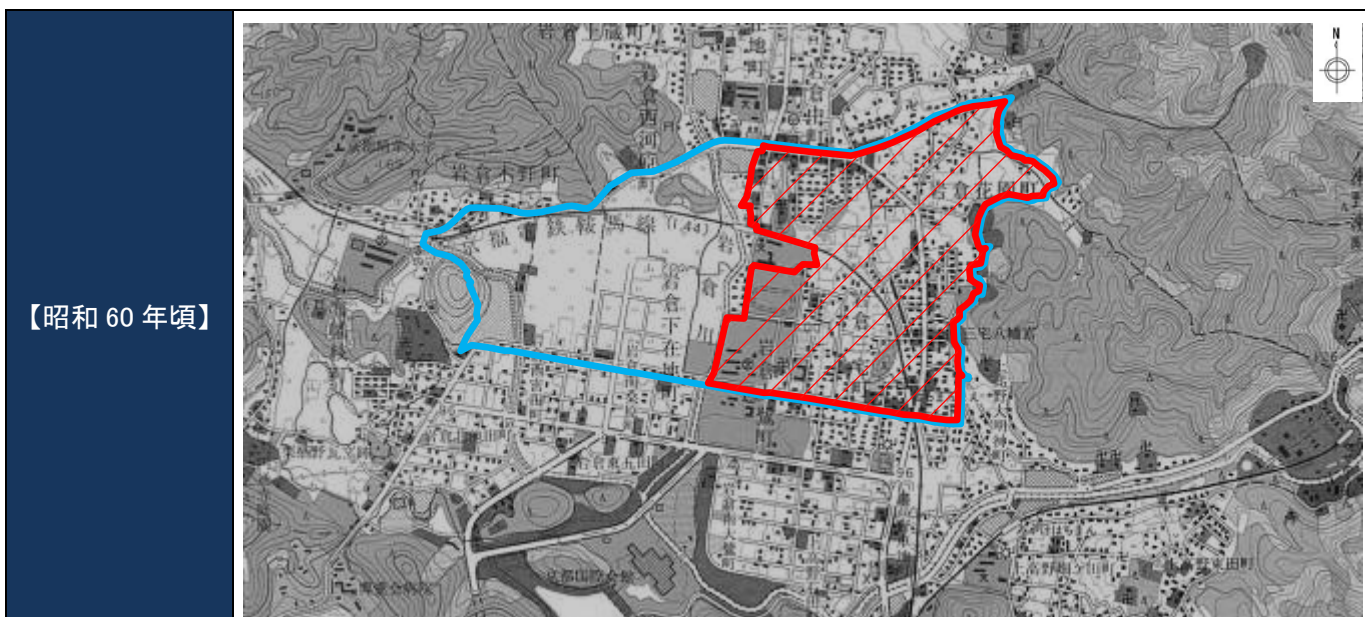
地区名	洛北第二 事業中	施行面積	53.3ha	施行者	京都市	事業期間	事業決定:S53.12.21 換地処分:
-----	-------------	------	--------	-----	-----	------	-------------------------

未着手

面積	66.7ha	未着手率	55.6%	経過年数(平成24年3月31日基準)	44年
----	--------	------	-------	--------------------	-----

事業に着手していない区域の現況

・住宅を中心とした市街地が形成されているほか、農地が点在している。



凡例 ——— 土地区画整理事業区域 土地区画整理事業 未着手